

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli

1. Definisi

Dalam BW jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik yang mana pihak satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Barang yang menjadi obyek perjanjian jual beli harus cukup tertentu, setidak-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat akan diserahkan hak miliknya kepada pembeli.¹

2. Saat Terjadinya Perjanjian Jual Beli

Unsur-unsur pokok (essentialia) perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas konsensualisme, perjanjian jual beli itu lahir pada saat tercapainya kata sepakat mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual-beli yang sah.

Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 yang menyatakan “jual-beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”²

¹ R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 1-2

² *Ibid*, hal. 2-8

3. Kewajiban Si Penjual

Bagi penjual ada 2 kewajiban utama, yaitu:

a. Menyerahkan hakmilik atas barang yang diperjual belikan

Menyerahkan hakmilik atas barang yang diperjual belikan meliputi segala sesuatu yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hakmilik atas barang yang diperjual belikan itu dari penjual ke pembeli.

Dalam BW dikenal 3 macam barang serta cara penyerahan hak milik masing-masing, yaitu:

i. Barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu

Diatur dalam pasal 612 yang menyatakan:

“penyerahan benda bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada. Penyerahan tak perlu dilakukan apabila kebendaan yang harus diserahkan, dengan alasan hak lain, telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya.”

Dari ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa dalam mana merupakan perbuatan penyerahan kekuasaan dapat dilakukan secara simbolis, sedangkan apabila barang sudah berada dalam kekuasaan si pembeli maka penyerahannya cukup dengan suatu pernyataan saja. Cara terakhir ini dikenal dengan

nama “traditio brevi manu” yang berarti penyerahan dengan tangan pendek.³

ii. Barang tetap (tak bergerak) dengan perbuatan yang dinamakan balik nama

Dalam pasal 616, “penyerahan atau penunjukkan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam pasal 620”.

Pasal 620 menyatakan:

Dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan termuat dalam tiga pasal lalu, pengumuman termaksud diatas dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik yang lengkap dari akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor penyimpanan hipotik, yang mana dalam lingkungannya barang-barang tak bergerak yang harus diserahkan berada, dan dengan membukukannya dalam register.

Mengenai tanah. Dengan mencabut semua ketentuan yang termuat dalam buku II BW tersebut, sudah diatur dalam undang-undang pokok agraria (UU No. 5 tahun 1960). Selanjutnya PP No. 10 tahun 1961 yang merupakan peraturan pelaksana UU pokok agraria, dalam pasal 19 menentukan bahwa jual-beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat

³*Ibid*, hal. 11-12

Akte Tanah (PPAT), sedangkan menurut peraturan tersebut hak milik atas tanah juga berpindah pada saat dibuatnya akte dimuka pejabat tersebut.⁴

iii. Barang tak bertubuh dengan perbuatan yang dinamakan cessie

Diatur dalam pasal 613 BW yang menyatakan, “penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh dilakukan dengan membuat sebuah akta otentik atau dibawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.

Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya secara tertulis, disetujui, dan diakui.

Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat-bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu; penyerahan tiap-tiap piutang karena surat-tunjuk dilakukandengan penyerahan surat disertai dengan endorsemen.”

b. Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung cacat-cacat yang tersembunyi.⁵

Menanggung kenikmatan tenteram merupakan konsekwensi dari pada jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli barang yang sudah dijual dan dilever itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari

⁴*Ibid*, hal. 10

⁵*Ibid*, hal. 19

sesuatu pihak. Kewajiban tersebut memberikan penggantian kerugian jika sampai terjadi gugatan dari pihak ketiga.

Mengenai kewajiban menanggung cacat-cacat yang tersembunyi, dapat diterangkan bahwa penjual diwajibkan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya yang membuat barang tersebut tidak dapat dipakai atau mengurangi pemakaian tersebut.

4. Kewajiban Si Pembeli

Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat yang telah disepakati dalam perjanjian.

Harga, harus berupa sejumlah uang. Meskipun tidak diatur secara jelas dalam undang-undang namun sudah sendirinya termaktub dalam pengertian jual-beli.

Kemudian, jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang tempat dan waktu pembayaran, maka si pembeli harus membayar diwaktu dan tempat dimana penyerahan barang dilakukan sesuai dengan maksud pasal 1514.

Jika pembeli dalam penguasaan barang yang dibelinya, diganggu oleh suatu tuntutan hukum yang berdasarkan hipotik atau suatu tuntutan untuk meminta kembali barangnya, maka dapatlah ia menanggungkan pembayaran hingga penjual telah menghentikan gangguan tersebut, kecuali jika penjual memilih memberikan jaminan.

5. Resiko Dalam Perjanjian Jual Beli

Mengenai risiko dalam jual-beli dalam BW ada 3 peraturan, yaitu:⁶

a. Mengenai barang tertentu (pasal 1460)

Barang itu sejak saat pembelian adalah atas tanggungan pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan dan penjual berhak menuntut harga.

b. Mengenai barang yang dijual menurut berat, jumlah, atau ukuran (pasal 1461)

Barang yang dijual menurut berat, jumlah, atau ukuran dibebankan pada penjual.⁷

c. Mengenai barang-barang yang dijual menurut tumpukan(pasal 1462)

Barang yang dijual menurut tumpukan dibebankan kepada pembeli, barang-barang tersebut sudah dipisahkan dari barang milik penjual sehingga sudah dalam keadaan siap diserahkan kepada pembeli⁸

B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah

1. Definisi

Berdasarkan KUHPerdota pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang

⁶*Ibid*, hal. 24

⁷*Ibid*, hal. 25

⁸*Ibid*, hal. 28

dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.⁹

Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat.¹⁰

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnyanya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan

⁹Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.86

¹⁰Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hal.149

tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.¹¹

2. Syarat-syarat Jual Beli Tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:¹²

a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

- 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.

Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.

- i. Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.

¹¹*Ibid*, hal. 72

¹²Erza Putri, *Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, <http://erzaputri.blogspot.com>, diakses pada tanggal 19 Desember 2019

ii. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

iii. Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:

- a) Hak Milik
- b) Hak Guna Usaha
- c) Hak Guna Bangunan
- d) Hak Pakai

b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

- 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
- 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan,

PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.¹³

C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli

1. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Pengertian Perjanjian pengikatan jual beli dapat kita lihat dengan cara memisahkan kata dari Perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli. Perjanjian pengertiannya dapat dilihat pada sub bab sebelumnya, sedangkan Pengikatan Jual Beli pengertiannya menurut R. Subekti adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur- unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.¹⁴ Sedang menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.¹⁵

Dari pengertian yang diterangkan di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah

¹³S. Adiwinata, 1997, *Penuntun Hukum Agraria I*, CV. Widya Pratama Offset, Bandung, hal.12-16.

¹⁴*Op.cit.*R. Subekti, hal.75

¹⁵ Herlien Budiono, 2004, *artikel "Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak" Majalah Renvoi*, edisi tahun I, No. 10, Bulan Maret, hal. 57

perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.

Perjanjian pengikatan jual beli sebenarnya tidak ada perbedaan dengan perjanjian pada umumnya. Hanya saja perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer), yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Perjanjian pengikatan jual beli lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Persyaratan yang timbul dari undang-undang misalnya jual beli harus telah lunas baru Akta Jual Beli (AJB) dapat di tandatangani. Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir dari kesepakatan para pihak yang akan melaksanakan jual beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertifikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertifikat, dan dilain

sisi, misalnya pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua biaya hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati.

2. Fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Sebagaimana telah diterangkan tentang pengertiannya, maka kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang sebagai perjanjian pendahuluan maka perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya. Hal yang sama juga diungkapkan oleh Herlien Budiono yang menyatakan perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum.¹⁶

Tujuan utama dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli juga adalah meminimalisir konflik atau masalah. Seperti kita ketahui bahwa perjanjian pengikatan jual beli dibuat sebelum jual beli berlangsung. Oleh karena itu, pada saat melakukan pengikatan jual beli, calon penjual dan calon pembeli belum memiliki hak dan kewajiban sebagai penjual dan pembeli dalam suatu perbuatan hukum jual beli.

Jika ditelusuri lebih lanjut, pada dasarnya kewajiban calon penjual dan pembeli adalah mentaati isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang telah disepakati oleh para pihak. Seperti yang telah dijelaskan

¹⁶*Ibid*

dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, bahwa “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Isi dari perjanjian tersebut dapat berupa memberikan sesuatu dan tidak melakukan sesuatu (Pasal 1234 Kitab Undang-undang Hukum Perdata). Tapi kewajiban para pihak tidak hanya terbatas sampai dengan apa yang tertulis dalam perjanjian saja, karena sesuai dengan Pasal 1339 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi bahwa:

“Persetujuan-persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan didalamnya, tapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.”

Sedangkan hak calon penjual dan calon pembeli sejak terbit sampai dengan hapusnya perjanjian pengikatan jual beli adalah mendapatkan prestasi dari pihak lain sesuai dengan yang telah diperjanjikan oleh kedua belah pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli. Hak dan kewajiban calon penjual dan calon pembeli sulit untuk dijelaskan secara tegas dan sistematis, sebab perjanjian pengikatan jual beli merupakan perikatan yang bersumber dari perjanjian, jadi hak dan kewajiban para pihak dalam setiap perjanjian pengikatan jual beli tidaklah sama. Hal ini dikarenakan isi-isi dari perjanjian dibuat oleh para pihak berdasarkan keadaan subyek, obyek, situasi dan kondisi

yang berbeda-beda, maka apa yang menjadi kesepakatan pun berbeda pula, sesuai dengan apa yang dikehendaki para pihak.

Perjanjian pengikatan jual beli menganut asas konsensual, karena perjanjian dianggap lahir pada waktu tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak. Calon penjual dan calon pembeli harus menyatakan kehendaknya dan kesediaannya untuk mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian. Pengikatan jual beli dapat dilakukan secara tertulis maupun lisan, karena bentuk dari suatu perjanjian tidak menentukan sah atau tidaknya perjanjian. Tapi guna memenuhi jaminan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya, hendaknya perjanjian pengikatan jual beli dilakukan secara tertulis guna menghindari kesalahpahaman dan mempermudah pembuktian apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi.¹⁷

3. Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/utama biasanya adalah berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian utamanya. Misalnya dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dalam perjanjian pengikatan jual belinya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat dalam perjanjian jual beli agar perjanjian utamanya yaitu perjanjian jual beli dan akta jual beli

¹⁷Fuady, *Hukum Perjanjian*, hal. 72

dapat ditanda tangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) seperti janji untuk melakukan pengurusan sertifikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sehingga akta jual beli dapat di tandatangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), dan atau melakukan suatu prestasi (misal: calon pembeli wajib mengangsur pelunasan pembayaran pada waktu yang telah disepakati) kepada pihak lain yang berkaitan dengan suatu obyek, sebelum kepemilikannya berpindah dari penjual kepada pembeli. Disamping itu, isi dari perjanjian pengikatan jual beli dapat pula mengenai tidak melakukan sesuatu, misalnya calon penjual dilarang untuk menjual tanah tersebut kepada pihak lain.¹⁸

Sebagai suatu perjanjian pendahuluan, maka terdapat suatu perbuatan hukum yang terkait dan melekat setelah dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli, yaitu perbuatan hukum jual beli. Jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ialah sebagai berikut:

“Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”¹⁹

¹⁸ *Ibid*

¹⁹ Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

4. Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Sebagai perjanjian yang lahir karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang-undangan maka perjanjian pengikatan jual beli tidak mempunyai bentuk tertentu. Hal ini sesuai juga dengan pendapat dari Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.²⁰

Perjanjian pengikatan jual beli dapat digolongkan dalam perjanjian obligatoir. Perjanjian obligatoir adalah perjanjian dimana pihak-pihak sepakat untuk mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain²¹. Jadi, dengan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli saja belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli. Tahapan ini baru merupakan kesepakatan (konsensual) dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (levering),²² yaitu ditandatanganinya akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dalam melakukan jual beli harus diikuti dengan perbuatan penyerahan, yaitu penyerahan fisik maupun penyerahan yuridis. Pada dasarnya, dilakukannya penyerahan tergantung dari objek jual belinya (benda tetap atau benda bergerak). Dalam jual beli hak atas tanah, penyerahan fisik tidak selalu dilakukan pada saat (segera setelah) jual beli. Mungkin karena tanahnya sedang disewa pihak ketiga atau masih ada barang penjual (misal: tanaman belum dipanen) atau sebab

²⁰*Ibid*

²¹*Ibid*, hal. 92

²²*Ibid*

lain, maka penyerahan fisik tidak dapat dilaksanakan pada saat itu. Menurut Boedi Harsono, penyerahan fisik bukan merupakan unsur dari jual beli tanah, tapi merupakan kewajiban dari penjual. Pendapat ini dikuatkan bahwa objek jual beli tanah adalah hak atas tanah (bukan tanah). Jadi dengan adanya jual beli, hak atas tanah sudah beralih. Artinya penyerahan tunai dari objek jual beli itu telah terjadi.

D. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

1. Pengertian wanprestasi

Suatu perjanjian dapat terlaksana dengan baik apabila para pihak memenuhi prestasinya masing-masing seperti yang telah diperjanjikan tanpa ada pihak yang dirugikan. Tetapi adakalanya perjanjian tersebut tidak terlaksana dengan baik karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak atau debitur.

a) Pengertian wanprestasi dalam hukum perdata

Wanprestasi sendiri berasal dari bahasa Belanda yaitu “wanprestatie” yang berarti ingkar janji, kealpaan atau kelalaian, prestasi yang buruk atau prestasi yang tidak layak. Wanprestasi yaitu salah satu pihak yang mengingkari atau tidak bersungguh-sungguh menjalankan segala syarat yang telah mereka sepakati bersama dalam perjanjian.²³ Wanprestasi atau dikenal dengan istilah ingkar janji, yaitu kewajiban dari debitur untuk memenuhi

²³ J. Satrio, 2005, *Hukum Perikatan*. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 22

suatu prestasi, jika dalam melaksanakan kewajiban bukan terpengaruh keadaan, maka debitur dianggap ingkar janji.

Menurut Yahya Harahap, wanprestasi merupakan suatu pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Dengan demikian seorang debitur tersebut berada dalam keadaan wanprestasi, apabila seseorang dalam melakukan wanprestasi melakukan kesalahan dan telah lalai, sehingga terlambat dari jadwal/waktu yang telah ditentukan ataupun melakukan tetapi tidak sepatutnya.²⁴

Menurut Subekti, wanprestasi (kealpaan atau kelalaian) seorang debitur dapat berupa empat macam.²⁵

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukannya.
- 2) Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- 3) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Suatu perjanjian yang telah disetujui oleh para pihak tidak tertutup kemungkinan terjadinya suatu pelanggaran, penyimpangan, kesalahan hingga menyebabkan terjadinya wanprestasi. Sehingga apabila terjadinya wanprestasi para pihak memiliki hak dan kewajiban masing-masing berdasarkan hukum yang berlaku. Dasar hukum seseorang melakukan wanprestasi

²⁴ Yahya Harahap, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, hal. 6

²⁵ *Op.cit*, Subekti, hal. 45

adalah terdapat dalam pasal 1365 KUHPerdara, yang menentukan:
“setiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawanya
kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena
kesalahannya menerbitkan kerugian dengan menggantikan
kerugian”²⁶

b) Pengertian wanprestasi menurut hukum Islam

Dalam perjanjian/akad dapat saja terjadi kelalaian, baik ketika
akad itu berlangsung maupun pada saat pemenuhan prestasi.
Hukum Islam dalam cabang fiqh muamalah juga mengakui atau
mengakomodir wanprestasi, sanksi, ganti kerugian serta adanya
keadaan memaksa, berikut ini disajikan pemikiran salah satu ahli
fiqh muamalah Indonesia.²⁷

Kelalaian dalam hukum Islam untuk memenuhi kewajiban
memberikan hak orang lain tergolong perbuatan yang dilarang,
dimana sebelumnya telah diketahui adanya suatu perjanjian
diantara mereka, maka selanjutnya bagi mereka yang melakukan
pelanggaran/cidera janji karena tidak melakukan prestasinya, maka
dikenakan sanksi kepadanya berupa pembayaran ganti rugi kepada
pihak kreditur, dan atau penahanan yang menjadi hak miliknya
sebagai suatu jaminan dari sejumlah yang dijanjikan.

Dalam hukum Islam, konsep mengenai ganti rugi sudah ada
sejak syariat Islam diturunkan. Banyak nas dalam al-Qur’an yang
menjelaskan mengenai ganti rugi. Para pakar fiqh kemudian

²⁶ R. Subekti. dkk, 1992, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita,
Jakarta, hal. 288

²⁷ Nasrun Haroen, 2000, *Fiqh Muamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta, hal. 120

memformulasikan kaidah-kaidah pertanggung jawaban yang bersumber dari beberapa nas, baik dari al-Qur'an maupun hadits, mereka melakukan identifikasi perbuatan yang berimplikasi pada hukum pidana (uqubah) dan mana yang berimplikasi pada hukuman perdata (daman).²⁸

Pengertian wanprestasi dalam Islam pihak dapat dikatakan ingkar janji, apabila karena kesalahan:

- 1) Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan
- 3) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.²⁹

Pihak dalam akad melakukan ingkar janji, apa bila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta jenis itu telah dinyatakan ingkar janji atau demi perjanjiannya sendiri menetapkan, bahwa pihak dalam akad harus dianggap ingkar janji dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Pihak dalam akad yang melakukan ingkar janji dapat dijatuhi sanksi:

- 1) Membayar ganti rugi
- 2) Pembatalan akad

²⁸ Aris Anwaril Muttaqin, 2015, *Sistem Transaksi Syariah: Konsep Ganti Rugi dalam Hukum Bisnis Syariah*, Pustaka Ilmu Group, Yogyakarta, hal. 3

²⁹ Mardani, 2015, *Hukum System Ekonomi Islam*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hal.150.

- 3) Peralihan risiko
- 4) Denda
- 5) Membayar biaya perkara

Sanksi pembayaran ganti rugi dapat dijatuhkan apabila:

- 1) Pihak yang melakukan ingkar janji setelah dinyatakan ingkar janji, tetap melakukan ingkar janji
- 2) Sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya
- 3) Pihak yang melakukan ingkar janji tidak dapat membuktikan bahwa perbuatan ingkar janji yang dilakukannya tidak di bawah paksaan.³⁰

2. Penyebab terjadinya wanprestasi

Dalam kenyataannya sulit untuk menentukan kapan seseorang dapat dikatakan memenuhi prestasi dan kapan melakukan wanprestasi, karena pada saat mengadakan perjanjian para pihak tidak menentukan waktu untuk melakukan suatu prestasi tersebut. Adapun beberapa seseorang dapat dikatakan wanprestasi adalah sebagai berikut:³¹

- a. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan ataupun kelalaiannya

Kesalahan di sini adalah kesalahan yang menimbulkan kerugian. Dikatakan orang mempunyai kesalahan dalam peristiwa tertentu kalau ia sebenarnya dapat menghindari terjadinya

³⁰2009, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Kencana Pernada Media Group, Jakarta hal 26-27.

³¹ Subekti, *Op.cit*, hal. 55

peristiwa yang merugikan itu baik dengan tidak berbuat atau berbuat lain dan timbulnya kerugian itu dapat disalahkan kepadanya. Dimana tentu kesemuanya dengan memperhitungkan keadaan dan suasana pada saat peristiwa itu terjadi. Kerugian itu dapat dipersalahkan kepadanya jika ada unsure kesengajaan atau kelalaian dalam peristiwa yang merugikan itu pada diri debitur yang dapat dipertanggung jawabkan kepadanya. Kita katakan kalau debitur sengaja kalau kerugian itu memang diniati dan dikehendaki oleh debitur, sedangkan kelalaian adalah peristiwa dimana seorang debitur seharusnya tau atau patut menduga bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan timbul kerugian.³² Disini debitur belum tahu pasti apakah kerugian akan muncul atau tidak, tetapi sebagai orang yang normal seharusnya tau atau bisa menduga akan kemungkinan munculnya kerugian tersebut. Dengan demikian kesalahan di sini berkaitan dengan masalah “dapat menghindari” (dapat berbuat atau bersikap lain) dan “dapat menduga” (akan timbulnya kerugian).³³

- b. Karena keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*) di luar kemampuan debitur atau debitur tidak bersalah

Keadaan memaksa ialah keadaan di mana tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh pihak debitur karena terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya peristiwa mana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat

³² J. Satrio, 2012, *Wanprestasi Menurut KUH Perdata, Doktrin, dan Yurisprudensi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 90.

³³ *Ibid*, hal. 91

perikatan.³⁴ Vollmar menyatakan bahwa *overmacht* itu hanya dapat timbul dari kenyataan-kenyataan dan keadaan-keadaan tidak dapat diduga terlebih dahulu.³⁵ Dalam hukum Anglo Sakon (Inggris) keadaan memaksa ini dilukiskan dengan istilah “*frustration*” yang berarti halangan, yaitu suatu keadaan atau peristiwa yang terjadi di luar tanggung jawab pihak- pihak yang membuat perikatan (perjanjian) itu tidak dapat dilaksanakan sama sekali.

Dalam keadaan memaksaini debitur tidak dapat dipersalahkan karena keadaan memaksa tersebut timbul di luar kemauan dan kemampuan debitur. Wanprestasi yang diakibatkan oleh keadaan memaksa biasa terjadi karena benda yang menjadi objek perikatan untuk berprestasi itu terhalang seperti yang telah diuraikan di atas. Keadaan memaksa yang menimpa benda objek perikatan itu binasa atau lenyap, bisa juga menimbulkan kerugian sebagian dan dapat juga menimbulkan kerugian total. Sedangkan keadaan memaksa yang menghalangi perbuatan debitur memenuhi prestasi itu bisa bersifat sementara maupun bersifat tetap. Unsur-unsur yang terdapat dalam keadaan memaksa itu ialah:³⁶

- 1) Tidak dipenuhi prestasi Karen suatu peristiwa yang membinasakan benda menjadi objek perikatan, hal itu tentunya bersifat tetap

³⁴ Abdulkadir Muhammad, 1990, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 27.

³⁵ *Ibid* hal. 31

³⁶ *Ibid*, hal. 27

- 2) Tidak dapat dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang menghalangi perbuatan debitur untuk berprestasi, ini dapat bersifat tetap atau sementara.
- 3) Peristiwa itu tidak dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan baik oleh debitur maupun oleh kreditur. Jadi bukan karena kesalahan para pihak khususnya debitur.

3. Bentuk-bentuk wanprestasi

Adapun bentuk dari wanprestasi atau ingkar janji, yaitu:³⁷

- a) Tidak memenuhi prestasinya sama sekali;

Dengan adanya debitur yang tidak dapat memenuhi prestasinya maka dikatakan debitur tidak bisa memenuhi prestasinya sama sekali.

- b) Terlambat memenuhi prestasi;

Dalam prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka seorang debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat pada waktunya.

- c) Memenuhi prestasi secara tidak baik.

Debitur yang memenuhi prestasi, tetapi dalam pemenuhannya debitur kurang sempurna, apabila prestasi yang kurang sempurna atau keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak bisa memenuhi prestasinya sama sekali.

4. Akibat adanya Wanprestasi yaitu:

³⁷*Op.cit*, J. Satrio, hal. 84

- a. Perikatan tetap ada.
- b. Debitor harus membayar ganti rugi kepada kreditor (Pasal 1243 KUH Perdata).
- b. Beban resiko beralih untuk kerugian debitor jika halangan itu timbul setelah debitor wanprestasi.
- c. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditor dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUH Perdata.³⁸

Ingkar janji membawa akibat yang merugikan bagi debitor, karena sejak saat tersebut debitor berkewajiban mengganti kerugian yang timbul sebagai akibat dari pada ingkar janji, kreditor dapat menuntut:

- a. Pemenuhan perikatan;
- b. Pemenuhan perikatan dengan ganti rugi;
- c. Ganti rugi;
- d. Pembatalan persetujuan timbal balik;
- e. Pembatalan dengan ganti rugi.³⁹

Ganti rugi ini dapat merupakan pengganti dari prestasi pokok, akan tetapi dapat juga sebagai tambahan disamping prestasi pokoknya.

Dalam pasal 1243 KUHPdt, debitor diwajibkan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditor: Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitor walaupun dinyatakan lalai, tetapi lalai untuk memenuhi perikatan itu, jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya

³⁸ Salim, 2002, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (Bw)*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 180

³⁹ *Op.Cit.*, J. Satrio, hal. 52

hanya dapat diberikan dalam waktu yang melampaui batas waktu yang ditentukan.⁴⁰

Akibat dari terjadinya wanprestasi itu biasanya dapat dikenakan sanksi yang berupa ganti rugi, peralihan resiko, pembatalan kontrak, maupun melakukan membayar biaya perkara. Debitur dituduh telah melakukan perbuatan yang telah melawan hukum, lalai atau tidak sengaja melaksanakan sesuai yang telah disepakati dalam kontrak diawal perjanjian, apabila terbukti maka debitur tersebut harus mengganti kerugian, termasuk ganti rugi, bunga, dan biaya perkaranya.

5. Bentuk-Bentuk Wanprestasi, yaitu:

- a. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali. Sehubungan dengan debitur yang tidak melaksanakan prestasinya maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- b. Melaksanakan prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru. Debitur yang melaksanakan prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- b. Melaksanakan prestasi tetapi tidak sebagaimana dijanjikan. Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.

E. Tinjauan Tentang Gugatan Perdata

⁴⁰Pasal 1243.KitabUndang-Undang Hukum Perdata

a. Bentuk Gugatan

1) Gugatan Lisan

Gugatan Lisan, diatur dalam ketentuan pasal 120 HIR dan 144 Rbg. Dalam pasal tersebut menyatakan “Jika penggugat tidak dapat menulis maka ia dapat mengajukan gugatannya secara lisan kepada Ketua pengadilan Negeri yang mencatatnya atau menyuruh mencatatnya kewenangan untuk mengajukan gugatan lisan ini tidak berlaku bagi seorang kuasa”⁴¹. Pada saat undang-undang HIR dibuat tahun 1941 ketentuan pasal 120 ini benar-benar realistis, mengakomodasi kepentingan anggota masyarakat buta huruf yang tidak mampu membuat dan memformulasi gugatan tertulis. Namun ada beberapa pihak berpendapat, ketentuan ini tidak relevan lagi mengingat tingkat kecerdasan masyarakat sudah jauh meningkat dibanding masa lalu. Apalagi, perkembangan jumlah pengacara yang sudah mencapai kota kabupaten, memperkuat alasan tidak relevannya gugatan secara lisan. Namun memperhatikan luasnya Indonesia serta tingkat kecerdasan yang tidak merata terutama di pelosok des, dihubungkan dengan mahalanya biaya jasa pengacara, ketentuan pasal 120 HIR dianggap masih perlu dipertahankan dalam pembaharuan hukum acara perdata yang akan datang.⁴²

Syarat formil gugatan lisan

Dalam pasal 120 HIR hanya disebut buta aksara, tidak termasuk orang yang buta hukum atau yang kurang memahami hukum.

⁴¹Anonym, *Gugatan Lisan Bagi Buta Huruf*, <http://sms.pn-kedirikab.go.id>, diakses pada 29 December 2019

⁴²M. Yahya Harahap, 2008, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 48

Tidak disyaratkan juga bagi orang yang kurang mampu secara finansial menyebabkan ketentuan ini kurang adil karena pada dasarnya orang kaya yang buta aksara dapat membiayai pengacara, sehingga kurang layak mendapatkan bantuan dari ketua PN.

Cara Pengajuan Gugatan Lisan

Pengajuan gugatan dilakukan dengan:

1. Diajukan dengan lisan kepada ketua PN;
2. Menjelaskan atau menerangkan isi dan maksud gugatan

Pengajuan ini dilakukan langsung oleh penggugat dan tidak boleh diwakilkan oleh kuasa atau pengacara yang ditunjuk. Dengan melakukan penunjukan pengacara maka telah melenyapkan syarat buta aksara, kecuali yang ditunjuk sebagai kuasa terdiri dari anggota keluarga yang juga buta aksara, pada diri kuasa dianggap melekat syarat tersebut. Larangan tersebut tertera pada putusan MA yang menegaskan “orang yang diberi kuasa, tidak berhak mengajukan gugatan secara lisan”⁴³.

2) Gugatan Tertulis

gugatan tertulis adalah gugatan yang diutamakan di hadapan pengadilan. Gugatan tertulis diatur dalam Pasal 118 ayat (1) HIR / Pasal 142 **RBg** yang menyatakan bahwa gugatan perdata pada tingkat pertama harus dimasukkan kepada Pengadilan Negeri dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau kuasanya. Dengan demikian, yang berhak dan berwenang dalam

⁴³*Ibid*, hal. 49

mengajukan surat gugatan adalah; (i) penggugat dan atau (ii) kuasanya.⁴⁴

b. Syarat Isi Gugatan

Mengenai syarat isi gugatan dalam *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) dan *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (RBG) tidak mengatur syarat isi gugatan lebih detail, namun dalam mengenai hal tersebut telah diatur dalam *Wetboek op de Burgerlijke Rechtvordering* (RV) yaitu hukum acara perdata dan pidana yang berlaku untuk golongan Eropa di jaman penjajahan tepatnya pada pasal 8 RV. Dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa isi gugatan harus memenuhi 3 unsur, yakni:

1) Identitas dan Kedudukan Para Pihak

Identitas dalam hal ini mencakup: nama, umur, pekerjaan, agama, alamat terakhir, kedudukan Tergugat/Penggugat. Kemudian untuk kedudukan para pihak harus meliputi Penggugat/Tergugat dan Wakil/Kuasanya. Penggugat harus menyebutkan identitas dan kedudukan secara lengkap, tepat, dan benar agar tidak ada celah bagi Tergugat untuk mengajukan jawaban yang berupa bantahan/eksepsi

2) Posita/*Fundamentum Petendi*

Posita/*Fundamentum Petendi* adalah uraian dalil-dalil konkrit adanya hubungan hukum yang merupakan alasan-alasan dari pada tuntutan. Dalam merumuskan posita, penggugat harus

⁴⁴Anonym, Bentuk *Gugatan Menurut HIR*, <http://www.hukumacaraperdata.com>, diakses pada 29 December 2019

menyampaikan secara jelas, tegas, dan lugas agar lebih mudah dipahami oleh semua pihak. Posita sendiri terdapat 2 bagian, yaitu:

- a) Bagian-bagian yang menguraikan tentang kejadian/peristiwa-peristiwa
- b) Bagian-bagian yang menguraikan tentang hukumnya

3) Petitum (Tuntutan)

Petitum adalah mengenai apa yang dituntut, yaitu apa yang penggugat harapkan agar diputuskan oleh hakim. Petitum sendiri memiliki beberapa macam, yakni:

- a) Petitum Primer

Yaitu petitum yang berkaitan langsung dengan pokok sengketa.

- b) Petitum Tambahan

Sebagai tambahan atas petitum primer.

Contoh: agar putusan dapat dinyatakan sebagai putusan *Uitvoerbaar bij voorraad* (putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu).

- c) Petitum Subsider

Dalam praktek, petitum primer diikuti dengan petitum pengganti.

Contoh: supaya hakim memberikan keadilan (*ex aequo et bono*)

HIR dan RBG pada dasarnya tidak menentukan isi gugatan, dan tidak ada keharusan mewakilkan, sehingga apabila gugatan tidak lengkap atau tidak sempurna maka gugatan tidak batal.⁴⁵

c. Cara Menyusun Gugatan

Mengenai cara penyusunan gugatan terdapat 2 teori, yaitu:

1) Substantieringstheori (Teori Substansi)

Bahwa didalam posita tidak cukup disebutkan peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan saja, akan tetapi harus pula disebutkan kejadian-kejadian yang nyata yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi dasar gugatan, yang menjadi sebab timbulnya peristiwa hukum tersebut.

2) Individualiseringstheori (Teori Individual)

Bahwa kejadian-kejadian yang disebutkan dalam posita cukup menunjukkan adanya hubungan hukum yang menjadi dasar tuntutan, tanpa disebutkan dasar terjadinya atau sejarah terjadinya. Teori inilah yang dipergunakan oleh Indonesia saat ini. Sala-satu contohnya adalah yurisprudensi: putusan MA. No. 547 K/Sip/1971, tgl. 15 Maret 1972 yang menyatakan bahwa perumusan kejadian materiil secara singkat sudah cukup memenuhi syarat gugatan.

d. Cara Mengajukan Gugatan

- 1) Panitera memasukkan perkara dalam daftar urutan yang khusus diadakan pada kepaniteraan untuk perkara-perkara perdata;

⁴⁵Komariah, *PPTHukum Acara Perdata*, hal 14

- 2) Setelah pendaftaran perkara diajukan kepada ketua PN, kemudian ketua PN menunjuk majelis hakim sebanyak 3 orang, seorang ketua majelis dan 2 orang anggota majelis atau hakim anggota;
- 3) Hakim ketua majelis menentukan tanggal dan hari sidang pertama;

46

- 4) Para pihak (tergugat dan penggugat) dipanggil untuk datang menghadap persidangan;
- 5) Bersama dengan surat pemanggilan tergugat, harus diberikan kepadanya turunan surat gugatan atau catatan hakim dari gugatan yang diajukan secara lisan (pasal 121 HIR atau 145 RBG). Pemanggilan dalam arti sempit adalah perintah menghadiri sidang pada hari yang ditentukan sedangkan dalam arti luas menurut Hukum Acara Perdata yaitu menyampaikan secara resmi (*Official*) dan patut (*Properly*) kepada Pihak-Pihak Yang Terlibat Dalam Suatu Perkara Di Pengadilan, Agar Memenuhi Dan Melaksanakan Hal-Hal Yang Diminta Dan Diperintahkan Majelis Hakim Atau Pengadilan. Menurut Pasal 388 HIR Yaitu:
 - I. Panggilan Sidang Pertama Kepada Penggugat Dan Tergugat;
 - II. Panggilan Menghadiri Sidang Lanjutan Kepada Pihak-Pihak Atau Salah Satu Pihak Apabila Pada Sidang Yang Lalu Tidak Hadir Baik Tanpa Alasan Yang Sah Atau Berdasarkan Alasan Yang Sah;

⁴⁶*Ibid*, hal 15

III. Panggilan Terhadap Saksi Yang Diperlukan Atas Permintaan Salah Satu Pihak Berdasarkan Pasal 139 HIR (Dalam Hal Ini Mereka Tidak Dapat Menghadirkan Saksi Yang Penting Ke Persidangan);

Selain Daripada Itu, Panggilan Dalam Arti Luas, Meliputi Juga Tindakan Hukum Pemberitahuan Atau *Aanzegging (Notification)*, Antara Lain:

- a) Pemberitahuan Putusan PT Dan MA,
- b) Pemberitahuan Permintaan Banding Kepada Terbanding,
- c) Pemberitahuan Memori Banding Dan Kontra Memori Banding, Dan
- d) Pemberitahuan Permintaan Kasasi Dan Memori Kasasi Kepada Termohon Kasasi.

Dengan Demikian, Oleh Karena Arti Dan Cakupan Panggilan Meliputi Pemberitahuan, Segala Syarat Dan Tata Cara Yang Ditentukan Oleh Undang-Undang Mengenai Tindakan Hukum Pemanggilan, Sama Dan Berlaku Sepenuhnya Dalam Pemberitahuan.

Menurut Pasal 388 Dan Pasal 390 Ayat (1) HIR, Yang Berfungsi Melakukan Panggilan Adalah Juru Sita. Hanya Panggilan Dari Juru Sita Yang Dianggap Sah Dan Resmi. Kewenangan Juru Sita Ini, Berdasarkan Pasal 121 Ayat (1) HIR Diperolehnya Lewat Perintah Ketua (Majelis Hakim) Yang

Dituangkan Dalam Penetapan Hari Sidang Atau Penetapan Pemberitahuan.

6) Pemanggilan harus dilakukan secara patut dan sah (pasal 122 HIR atau 146 RBG);

a) Dipanggil oleh pejabat resmi dalam hal ini adalah jurusita;

b) Dipanggil dengan surat panggilan resmi (exploit/relaas);

c) Surat panggilan harus disampaikan secara langsung kepada pihak yang dipanggil. Apabila yang dipanggil tidak ada ditempat, panggilan harus disampaikan melalukepala desa atau lurah setempat yang wajib dengan segera menyampaikan kepada pihak yang dipanggil. hal ini sebagaimana diatur pasal 390 ayat (1) HIR yang bunyinya:

“Tiap-tiap surat jurusita, kecuali yang akan disebut di bawah ini, harus disampaikan pada orang yang bersangkutan sendiri di tempat diamnya atau tempat tinggalnya, dan jika tidak dijumpai di situ, kepada kepala desanya atau lurah bangsa Tionghoa yang diwajibkan dengan segera memberitahukan surat jurusita itu pada orang itu sendiri, dalam hal terakhir ini tidak perlu pernyataan menurut hukum”

7) Jangka waktu pemanggilan dengan harus sidang tidak boleh kurang dari 3 hari, kecuali hal-hal yang mendesak.⁴⁷

8) Juru sita membuat berita acara pemanggilan;

⁴⁷*Ibid*, hal 16

9) Hari sidang pertama

e. Perubahan Gugatan

Perubahan gugatan merupakan sala-satu hak penggugat. Dalam HIR dan RBG tidak diatur mengenai boleh tidaknya penggugat mengubah gugatannya. Namun, untuk kepentingan praktek (process orde), perubahan gugatan dapat menggunakan dasar hukum RV, yurisprudensi, Buku Pedoman Tugas dan Administrasi Pengadilan.

1. Batas waktu untuk perubahan gugatan adalah:
 - a) Sepanjang persidangan, sampai tahap replik duplik;
 - b) Tidak boleh apabila pemeriksaan perkara hampir selesai, atau pada saat dalil-dalil/tangkisan-tangkisan sudah selesai dikemukakan (Kep. MA. No. 546 k/Sip/1970).
2. Syarat-syarat
 - a) Perubahan gugatan pada sidang harus pertama harus dihadiri tergugat/kuasa hukumnya;
 - b) Memberikan hak kepada tergugat untuk menanggapi;
 - c) Tidak menghambat acara pemeriksaan.
3. Larangan perubahan gugatan

Perubahan gugatan tidak boleh melampaui batas-batas kejadian materiil yang menjadi dasar gugatan (posita). Sehingga, hanya perubahan gugatan yang tidak prinsipil yang diperbolehkan untuk diubah, seperti: tanggal gugatan, dan perubahan nomor surat.

f. Pencabutan Gugatan

Pencabutan gugatan juga merupakan hak penggugat, dasar hukum dari pencabutan gugatan sama dengan perubahan gugatan yakni HIR dan RBG tidak mengatur mengenai boleh tidaknya penggugat mencabut gugatannya. Namun, untuk kepentingan praktek (*process orde*), mencabutan gugatan dapat menggunakan dasar hukum RV, yurisprudensi, Buku Pedoman Tugas dan Administrasi Pengadilan. Namun dalam pencabutan gugatan harus berdasarkan alasan yang jelas, yakni:

- 1) Tergugat sudah memenuhi tuntutan penggugat;
- 2) Penggugat menyadari kekeliruan dalam mengajukan gugatan, misalnya dalam hal penggugatan menyadari bahwa posita tidak mendukung petitum.

Cara pencabutan gugatan dapat dilakukan secara tertulis maupun secara lisan, pencabutan dilakukan sama seperti bagaimana cara pengajuan gugatan dilakukan. Mengenai waktu pencabutan dapat dilakukan dalam 3 waktu, yaitu:

- 1) Sebelum gugatan diperiksa;
- 2) Sebelum tergugat memberi jawaban;
- 3) Sesudah tergugat memberi jawaban.

Apabila pencabutan pada saat sebelum gugatan diperiksa dan sebelum tergugat memberi jawaban maka pencabutan tidak perlu persetujuan tergugat karena kepentingan tergugat belum terserang oleh penggugat. Dalam hal ini penggugat dapat mengajukan gugatannya kembali. Namun apabila pencabutan dilakukan sesudah tergugat

memberi jawaban maka harus ada persetujuan tergugat karena kepentingan tergugat sudah terserang oleh penggugat. Pencabutan yang telah disetujui oleh tergugat, maka hakim dapat membuat putusan gugatan dicabut, dimana putusan tersebut disamakan dengan putusan *incracht*, sehingga penggugat tidak dapat mengajukan gugatannya lagi. Namun dalam hal tergugat menolak pencabutan, maka hakim dapat memerintahkan panitera menulis dalam BAP yang mengakibatkan semua biaya ditanggung oleh penggugat.⁴⁸

g. Penggabungan Gugatan/Kumulasi/*Samenvoeging*

Penggabungan gugatan adalah pengumpulan/penggabungan beberapa gugatan atau perkara menjadi satu gugatan. Dasar hukumnya sama dengan dasar hukum perubahan gugatan dan pencabutan gugatan yaitu HIR dan RBG tidak mengatur mengenai boleh tidaknya penggabungan gugatannya. Namun, untuk kepentingan praktek (*process orde*), penggabungan gugatan dapat menggunakan dasar hukum RV, yurisprudensi, Buku Pedoman Tugas dan Administrasi Pengadilan.

Terdapat 2 macam penggabungan gugatan, yaitu:

1) Kumulasi Subyektif

Yakni dalam satu perkara/gugatan ada beberapa tergugat atau penggugat. Dalam kumulasi subyektif ada hubungan hukum para penggugat atau para tergugat. Tergugat dapat mengajukan keberatan: *exceptio pluriumlitis consurtium* yang artinya tergugat

⁴⁸*Ibid*, hal 17

tidak menghendaki digabungkan dengan tergugat lain atau sebaliknya meminta digugat dengan tergugat lain.

2) Kumulasi Obyektif

Yakni dalam satu perkara/gugatan ada beberapa tuntutan. Dalam kumulasi subyektif ada hubungan erat antar obyek-obyek yang digabungkan.

Tujuan dari kumulasi adalah:

- 1) Mewujudkan peradilan sederhana
- 2) Menghindari putusan yang saling bertentangan

Larangan-larangan kumulasi, yaitu:

- 1) Pemilik obyek gugatan berbeda
- 2) Gugatan tunduk pada kompetensi absolut yang berbeda
- 3) Gugatan konvensi tidak ada hubungan dengan gugatan rekonvensi

h. Sikap Tergugat Terhadap Gugatan Penggugat

Sikap tergugat memiliki beberapa kemungkinan, yaitu:

- 1) Membiarkan gugatan penggugat, sehingga akibat hukum dari hal tersebut adalah dikeluarkannya putusan verzet apabila tergugat telah dipanggil 3x.
- 2) Tergugat dapat menjawab gugatan penggugat. Jawaban tergugat dapat berupa:

i. Pengakuan

Membenarkan isi gugatan baik untuk sebagian ataupun untuk seluruhnya;

ii. Bantahan (sangkal dan tangkisan)

Sikap yang tidak membenarkan isi gugatan, baik untuk sebagian ataupun untuk seluruhnya.

3) Menyerahkan segalanya kepada hakim

Tergugat tidak mengakui tetapi juga tidak membantah, jadi tergugat hanya bersifat menunggu. Hal tersebut dapat terjadi apabila tergugat hanya bertindak sebagai pihak formil (bukan advokat, seperti: wali dan kurator)

4) Mengajukan gugatan balik atau gugatan reconpensi

Hal ini dimungkinkan apabila tergugat mempunyai hubungan hukum lain dengan penggugat.⁴⁹

F. Tinjauan Umum Tentang Akta Perdamaian/Van Dading

Penyelesaian melalui perdamaian jauh lebih efektif dan efisien. Penyelesaian perdamaian baik dalam bentuk mediasi, konsiliasi, expert determination, atau mini trial memiliki beberapa keuntungan substansial dan psikologi, antara lain:

- a. Penyelesaian bersifat informal
- b. Yang menyelesaikan sengketa para pihak sendiri
- c. Jangka waktu penyelesaian pendek
- d. Biaya ringan
- e. Aturan pembuktian tidak perlu
- f. Proses penyelesaian bersifat konfidensial
- g. Hubungan para pihak bersifat kooperatif

⁴⁹*Ibid*, hal 18

- h. Komunikasi dan fokus penyelesaian
- i. Hasil yang dituju sama menang
- j. Babs emosi dan dendam

Hukum acara perdata menghendaki perdamaian sesuai kehendak pasal 130 HIR maupun pasal 154 HIR. Pasal 130 HIR berbunyi:

(1) Jika pada hari yang ditentukan itu kedua belah pihak datang, maka pengadilan negeri dengan pertolongan ketua mencoba akan memperdamaikan mereka

(2) Jika perdamaian yang sedemikian itu dapat dicapai, maka pada waktu bersidang, diperbuat sebuah surat (akta) tentang itu, dalam mana kedua belah pihak dihukum akan menaati perjanjian yang diperbuat itu, surat mana akan berkekuatan dan akan dijalankan sebagai putusan yang biasa.

Bentuk kesepakatan yang digariskan pada pasal 130 HIR lebih mirip kombinasi antara sistem mediasi atau konsiliasi. Para pihak menyelesaikan terlebih dahulu kesepakatan tanpa campur hakim.

Selanjutnya, kesepakatan perdamaian itu diminta kepada hakim untuk dituangkan dalam bentuk akta perdamaian. Dengan demikian, tampak bahwa intervensi hakim sangat kecil, hanya berupa pembuatan akta perdamaian yang dijatuhkan sebagai putusan pengadilan yang berisi amar menghukum para pihak untuk menaati dan memenuhi isi perdamaian.⁵⁰

1. Pengertian Akta Perdamaian/Van Dading

⁵⁰*Op.cit*, M. Yahya Harahab, hal. 236-239

Secara teoritis, perjanjian perdamaian atau Dading adalah suatu perjanjian yang mana kedua belah pihak sepakat menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang, dengan tujuan mengakhiri suatu perkara yang sedang terjadi atau mencegah timbulnya suatu perkara. Dalam pasal 1851 KUHPerdara menyebutkan perjanjian tidak sah kecuali jika dibuat secara tertulis. Dalam perjanjian perdamaian dibuat tertulis oleh para pihak yang bersengketa dimana para pihak bersepakat saling melepaskan seluruh atau sebagian tuntutan mereka, demi untuk mengakhiri suatu perkara yang sedang bergantung atau untuk mencegah timbulnya suatu perkara. Berbeda dengan perjanjian pada umumnya, perjanjian perdamaian ini merupakan perjanjian khusus yang perlu diformalkan dalam bentuk tulisan menjadi tidak sah dan tidak mengikat jika tidak dibuat secara tertulis.⁵¹

2. Kriteria Perdamaian/Van Dading

Dalam prakteknya Suatu perjanjian perdamaian adalah merupakan suatu akta, karena perjanjian tersebut sengaja dibuat oleh pihak-pihak yang bersangkutan untuk dijadikan alat bukti dengan tujuan untuk menyelesaikan sengketa, untuk itu perjanjian perdamaian haruslah memenuhi kriteria sebagai berikut:

- k. Perjanjian perdamaian dalam bentuk akta otentik.

Suatu perjanjian perdamaian yang dibuat dalam bentuk akta otentik. Akta itu harus di buat “di hadapan” seorang pejabat umum.

⁵¹ Rizki Tri Anugrah Bakhti dan Agus Riyanto, *Analisis Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Perdamaian Sebagai Penyelesaian Sengketa Akibat Kecelakaan Kerja (Analisis Putusan Pengadilan Nomor: 100/Pdt.G/2015/PN.BTM)*, Jurnal Selat, Vol. 5 No. 2, Mei 2018, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum Universitas Putera Batam, hal. 218-219

Kata “di hadapan” menunjukkan bahwa akta tersebut dolongkan ke dalam *ata partij* (partij akte), dan pejabat umum yang dimaksud adalah notaris.

1. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.

Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara, akta otentik dalam bentuk menurut undang-undang harus memenuhi formalitas tertentu. Dalam praktek notariat, bentuk tertentu dari notaris yang lazim dipergunakan terdiri dari tiga bagian yaitu:

I. Kepala Akta;

Terdiri dari judul akta, hari dan tanggal akta, nama notaris, tempat kedudukannya, serta komparisi (nama para penghadap, jabatan dan tempat tinggalnya, beserta keterangan apakah ia bertindak untuk diri sendiri atau sebagai wakil/kuasa orang lain beserta atas kekuatan apa ia berindak, sebagai wali atau kuasa).

II. Badan Akta

Menyebutkan ketentuan atau perjanjian apa saja yang dikehendaki oleh para penghadap sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Badan akta terdiri dari premise (keterangan pendahuluan yang disampaikan oleh para penghadap sepanjang, dalam hal mengenai akta perjanjian damai ini, dijelaskan mengenai adanya sengketa dan keterangan-keterangan lain yang

dianggap perlu) dan klausul-klausul yang berisikan mengenai kesepakatan yang harus dipatuhi oleh para pihak.

III. Akhir Akta/Penutup;

Merupakan suatu bentuk yang memuat tempat dimana akta itu dibuat dan diresmikan serta menyebut nama, jabatan dan tempat tinggal para saksi pelengkap yang menyaksikan pembuatan akta tersebut (saksi instrumentair). Selanjutnya di bagian penutup akta disebutkan bahwa akta itu dibacakan kepada para penghadap dan saksi-saksi, dan setelah itu ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan notaris.

Untuk mengadakan suatu perdamaian diperlukan kekuasaan untuk melepaskan haknya atas hal-hal yang termaksud dalam perdamaian itu.⁵²

Ketentuan yang mengatur mengenai akta van dading (akta perdamaian) ditemui dalam Pasal 130 HIR yang mengatur mengenai prosedur mediasi di mana hakim diwajibkan untuk melakukan upaya perdamaian terhadap kedua belah pihak yang bersengketa yang datang pada persidangan. Ketika hari sidang yang telah ditetapkan kedua belah pihak yang berperkara hadir dalam persidangan, maka ketua majelis hakim berusaha mendamaikan pihak-pihak yang bersengketa tersebut. Jika dapat dicapai perdamaian, maka pada hari persidangan hari itu juga dibuatkan putusan perdamaian dan kedua belah pihak dihukum untuk mentaati persetujuan yang telah disepakati itu. Putusan

⁵²Subekti, 1999, *AnekaPerjanjian*, PTCitraAdityaBakti, Bandung, hal177

perdamaian yang dibuat di muka persidangan itu mempunyai kekuatan hukum tetap dan dapat dilaksanakan eksekusi sebagaimana layaknya putusan biasa yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, terhadap putusan perdamaian ini tidak dapat diajukan banding ke pengadilan tingkat banding.⁵³

3. Macam-Macam Akta Perdamaian

a. Akta perdamaian dengan persetujuan hakim atau *acta van vergelijck*

Pasal 130 H.I.R menghendaki penyelesaian sengketa secara damai, Pasal tersebut berbunyi: “jika pada hari yang ditentukan kedua belah pihak datang maka pengadilan negeri dengan pertolongan ketua mencoba mendamaikan mereka”

Menurut ketentuan Pasal 1858 ayat (1) KUHPerdara, bahwa segala perdamaian di antara pihak suatu kekuatan seperti putusan Hakim dalam tingkat yang penghabisan. Hal ini pun ditegaskan pada kalimat terakhir Pasal 130 ayat (2) HIR, bahwa putusan akta perdamaian memiliki kekuatan sama seperti putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Sifat kekuatan yang demikian merupakan penyimpangan dari ketentuan konvensional. Secara umum suatu putusan baru memiliki kekuatan hukum tetap, apabila terhadapnya sudah tertutup upaya hukum. Biasanya agar suatu putusan memiliki kekuatan yang demikian, apabila telah ditempuh upaya banding dan kasasi. Namun terhadap putusan akta perdamaian, undang-undang sendiri yang melekatkan kekuatan itu

⁵³ Akta Perdamaian, <https://kantorpengacara-rs.com>, diakses pada 29 December 2019

secara langsung kepadanya. Segera setelah putusan diucapkan, langsung secara inheren pada dirinya berkekuatan hukum tetap, sehingga perdamaian itu mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap.⁵⁴

Akta perdamaian yang didasarkan atas putusan Majelis Hakim di pengadilan sudah mempunyai kekuatan eksekutorial. Apabila salah satu pihak tidak mentaati atau tidak melaksanakan isi yang tertuang dalam akta perjanjian perdamaian tersebut tersebut secara sukarela maka dapat diminta eksekusi kepada pengadilan negeri, sehingga Ketua Pengadilan Negeri memerintahkan pelaksanaan eksekusi. Putusan tersebut tidak dapat upaya banding maupun kasasi.

Menurut PERMA Nomor 1 Tahun 2008, Akta perdamaian adalah akta yang memuat isi kesepakatan perdamaian dan putusan hakim yang menguatkan kesepakatan perdamaian tersebut yang tidak tunduk pada upaya hukum biasa maupun luar biasa

c. Akta perdamaian tanpa persetujuan hakim atau *acta van dading*.

“Dading” adalah suatu perjanjian (*overeenkomst*) yang tunduk pada Buku III KUH Perdata, dan oleh karenanya sejalan dengan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, alinea pertama, dading sebagai suatu perjanjian, asalkan dibuat secara sah (*wettiglijk*) mengikat para pihak yang membuatnya sebagai undang-undang (*strekken degenen die dezelve hebben aangegaan tot wet*). Jadi,

⁵⁴M. Yahya Harahap, 2008, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, hal . 279-280

asalkan dading tersebut, sebagai suatu perjanjian, dibuat secara sah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sahnya perjanjian.

4. Subyek dan Obyek Akta Perdamaian

Pada dasarnya siapapun dapat menjadi subyek dari perjanjian perdamaian sebagaimana ketentuan Pasal 1852, yang menyatakan;

Untuk mengadakan suatu perdamaian diperlukan bahwa seorang mempunyai kekuasaan untuk melepaskan haknya atas hal-hal yang termaktub di dalam perdamaian itu.

Wali-wali dan pengampu-pengampu tidak dapat mengadakan suatu perdamaian selain jika mereka bertindak menurut ketentuan-ketentuan dari bab ke lima belas dan tujuh belas dari buku ke satu Kitab Undang-Undang ini.

Kepala-kepala daerah yang bertindak sebagai demikian begitu pula lembaga-lembaga umum tidak dapat mengadakan suatu perdamaian selain dengan mengindahkan acara-acara yang ditetapkan dalam perundang-undangan yang mengenai mereka.

Adapun obyek perjanjian perdamaian menurut pasal 1853 adalah:

m. Perdamaian dapat diadakan mengenai kepentingan keperdataan yang timbul dari suatu kejahatan atau pelanggaran. Dalam hal ini, perdamaian tidak menghalangi pihak kejaksaan untuk menuntut kejahatan atau pelanggaran yang bersangkutan.

- n. Setiap perdamaian hanya menyangkut soal yang tercantum di dalamnya. Sedangkan pelepasan segala hak dan tuntutan-tuntutan itu berhubungan dengan perselisihan yang menjadi sebab perdamaian tersebut.

5. Syarat Formal Upaya Perdamaian

a) Adanya Persetujuan Kedua Belah Pihak

Dalam usaha melaksanakan perdamaian yang dilakukan oleh majelis hakim dalam persidangan, kedua belah pihak harus bersepekat dan menyetujui dengan suka rela untuk mengakhiri perselisihan yang sedang berlangsung. Persetujuan itu harus betul-betul murni datang dari kedua belah pihak. Persetujuan yang memenuhi syarat formil adalah sebagai berikut:

- 1) Adanya kata sepakat secara sukarela (*toestemming*).
- 2) Kedua belah pihak cakap membuat persetujuan (*bekwanneid*).
- 3) Obyek persetujuan mengenai pokok yang tertentu (*bapaalde onderwerp*).
- 4) Berdasarkan alasan yang diperbolehkan (*geoorloosde oorzaak*).

b) Mengakhiri Sengketa

Apabila perdamaian telah dapat dilaksanakan maka dibuat putusan perdamaian yang lazim disebut dengan akta perdamaian. Putusan perdamaian yang dibuat dalam majelis hakim harus betul-betul mengakhiri sengketa yang sedang terjadi diantara pihak-

pihak yang berperkara secara tuntas. Putusan perdamaian hendaknya meliputi keseluruhan sengketa yang diperkarakan, hal ini dimaksudkan untuk mencegah timbulnya perkara lagi dengan masalah yang sama.

c) Mengenai Sengketa Yang Telah Ada

Syarat untuk dijadikan dasar putusan perdamaian itu hendaknya persengketaan para pihak sudah terjadi, baik yang sudah terwujud maupun yang sudah nyata terwujud tetapi baru akan diajukan ke pengadilan sehingga perdamaian yang dibuat oleh para pihak mencegah terjadinya perkara di siding pengadilan.

d) Bentuk Perdamaian Harus Tertulis

Persetujuan perdamaian itu sah apabila dibuat secara tertulis, syarat ini bersifat imperative (memaksa), jadi tidak ada persetujuan perdamaian apabila dilaksanakan dengan cara lisan dihadapan pejabat yang berwenang. Jadi akta perdamaian harus dibuat secara tertulis sesuai dengan format yang telah ditetapkan oleh ketentuan yang berlaku.⁵⁵

3. Pembatalan Perdamaian

Dading hanya dapat dibatalkan atau ditarik kembali jika:

- a. Para pihak yang terikat oleh dading menyepakati pembatalan atau penarikan kembali kesepakatannya tersebut (met wederzijdsche toestemming).

⁵⁵*Op.cit*, Akta Perdamaian

b. Atas dasar suatu alasan yang sah yang menurut undang-undang dinyatakan cukup untuk pembatalan atau penarikan kembali tersebut (uit hoofde der redenen welke de wet daartoe voldoende verklaart) (Pasal 1338 KUH Perdata, alinea kedua). Pengecualian suatu akta perdamaian dapat dimintakan pembatalannya yaitu apabila isinya bertentangan dengan undang-undang seperti:

a) Pasal 1858 KUHPerdata menyatakan: “Di antara pihak-pihak yang bersangkutan, suatu perdamaian mempunyai kekuatan seperti suatu keputusan hakim pada tingkat akhir. Perdamaian itu tidak dapat dibantah dengan alasan bahwa terjadi kekeliruan mengenai hukum atau dengan alasan bahwa salah satu pihak dirugikan.”

b) Pasal 1859 KUHPerdata menyatakan: “Namun perdamaian dapat dibatalkan bila telah terjadi suatu kekeliruan mengenai orang yang bersangkutan atau pokok perselisihan. Perdamaian dapat dibatalkan dalam segala hal, **bila telah dilakukan penipuan atau paksaan.**”

c) Pasal 1860 KUHPerdata: “Begitu pula pembatalan suatu perdamaian dapat diminta, **jika perdamaian itu diadakan karena kekeliruan mengenai duduknya perkara tentang suatu alas-hak yang batal**, kecuali bila para pihak telah mengadakan perdamaian tentang kebatalan itu dengan pernyataan tegas.”

- d) Pasal 1861 KUHPerdara: “Suatu perdamaian yang diadakan atas **surat-surat** yang kemudian dinyatakan **palsu**, batal sama sekali.”

Sehingga dapat disimpulkan diluar apa yang telah ditentukan oleh ketentuan pasal diatas, suatu akta perdamaian tidak dapat dibatalkan, karena suatu akta perdamaian mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan tingkat akhir.⁵⁶



⁵⁶ Anonym, *Membatalkan Akta Perdamaian, bisakah?*, <https://yuridis.id>, diakses pada 29 Desember 2019